

## **ВЛИЯНИЕ ГЕОГРАФО-ЛАНДШАФТНЫХ ФАКТОРОВ НА ЦЕННОСТЬ РЕКРЕАЦИОННЫХ ЗЕМЕЛЬ**

**Янина Н.А.**

**Научный руководитель Чекулаев В.В.**

*Тульский государственный университет*

*Рассмотрены основные факторы ландшафта, их характеристики. Проведено исследование влияния каждого из факторов, как по отдельности, так и всех вместе на возможную оценку земельных участков, в частности – эстетический фактор ландшафта.*

Важнейшими проблемами землепользования в населенных пунктах и землях особо охраняемых территорий и объектов в целом являются обеспечение высокого качества жизни людей, расширение многообразия возможностей использования земель и ресурсов, с ними связанных, удовлетворение потребности людей, как в нормальных условиях жизни, так и в возможности общения с природой, поддержанием здоровья населения [5].

Несмотря на положительные тенденции, связанные с проведением земельной реформы в РФ, всё ещё остаются проблемы стоимостной оценки таких земель, которые до настоящего времени остаются самыми неотработанными и проблематичными как в большинстве стран мира, так и в России.

Тульская область относится к группе субъектов РФ, которые изменены антропогенной деятельностью, но имеют незначительный вес [5]. Сейчас для определения кадастровой стоимости применяются методы массовой оценки, которые представляют собой осуществление построения единых для групп объектов недвижимости, отличающихся схожими характеристиками. Но не все индивидуальные особенности той или иной рекреационной территории учитываются в ходе такой оценки. Данная проблема явилась следствием отсутствия методики, в которой были бы выработаны критерии, позволяющие более точно определить стоимость объекта недвижимости. В связи с этим, актуальность исследования влияния природных факторов и особенностей ландшафтного зонирования обусловлена необходимостью совершенствования методики кадастровой оценки земель населенных пунк-

тов и особо охраняемых территорий и объектов с учётом Тульской области [7].

На стоимость земель при оценке территорий влияет множество факторов, из различных областей. В этой статье рассмотрено влияние ландшафтных (природных) факторов с целью совершенствования кадастровой оценки земель населенных пунктов и особо охраняемых территорий.

К природным факторам можно отнести рельеф территории, её геологическое строение, климат, растительность, почвенный покров и прочие. Сами по себе отдельно взятые природные факторы совершенно незначительно могут повлиять на кадастровую стоимость территории [5]. Однако в совокупности они сформировываются в один значительный критерий – ландшафт.

Для того, чтобы понять структуру и внутриландшафтные связи – необходимо изучить подробнее ландшафтообразующие факторы – природные компоненты и их свойства, определяющие характеристику данного ландшафта [3].

Их изучение подлежит особому вниманию, ведь каждый из них играет особую роль в формировании ландшафта, из их влияния, как из частей пазла, собирается ясная картина. А она уже, в свою очередь, в дальнейшем будет подвержена аналитике и исследованию, используемых для достижения поставленных целей, таких как оценка стоимости земель.

Среди ландшафтообразующих факторов одного и того же уровня существует иерархия, которая определяется мерой влияния одних факторов на другие [4]. В таких ситуациях факторы подразделяются на ведущие и ведомые. Ведущие сильно влияют на другие, но сами от них не зависят. Ведомые подвержены зависимости от ведущих, но сами мало на них влияют.

К ведущим факторам относят рельеф (как свойство горных пород литосферы) и абиотические факторы: климат (как свойство газов тропосферы) [3]. На конечной ступени иерархии расположена почва – как продукт взаимодействия растительности и животных [4]. В этой схеме биотические факторы: почва, растения и животные – представляются ведомыми.

Солнечная радиация является основным фактором. Она напрямую регулирует фотосинтез, а с помощью температуры определяет вероятность и условия появления растений и животных [7].

Температура определяет режим гидросферы, агрегатное состояние воды, влияет на рельеф.

Ветер воздействует на транспирацию растений, их опыление, распространение семян и плодов. Параметром оценки скорости движения воздуха является количество дней в году, когда скорость движения воздуха достигает значений, превышающих 7,4 м/с.

Осадки в совокупности с температурой определяют водный режим территории, возможность наличия и развития растений, ограничивают или регулируют жизнедеятельность животных) [4]. Осадки напрямую влияют на режим и формирование водных объектов и поверхностных стоков, а через них - на рельеф. Параметром оценки этого фактора является определение среднегодового количества выпадаемых осадков [7].

Влажность воздуха – показатель влияния температуры воздуха на тело человека. При наличии одной и той же температуры изменение количества водяного пара в приземном слое атмосферы оказывает значительное воздействие на состояние организма. Параметром оценки влажности воздуха является: % отклонения значения относительной среднегодовой влажности от комфортного значения – 40 до 60 % [3].

Вода показывает себя как ландшафтообразующий фактор не только в форме осадков, но и в виде поверхностных водоемов и подземных вод. Важной характеристикой для текучих поверхностных вод является частота гидрографической сети - протяженность рек и ручьев на единицу. Она зависит в основном от строения геологического фундамента и от современного рельефа [7].

Используя вышеперечисленные особенности климата и его составляющих, можно сделать вывод о том, что определённые типы климата могут поспособствовать продуктивному повышению физических и духовных сил человека. Усилить этот эффект может взаимодействие с другими природными ресурсами, которые, в свою очередь, могут быть отнесены к рекреационным и лечебно-оздоровительным в данном регионе.

Описание ландшафта и его динамики имеет особое значение в оценке антропоэкосистемы. Рациональная планировка предполагает максимальное сохранение естественной среды, что обеспечивает такие положительные аспекты, как тесный контакт человека с живой природой, создание инфраструктуры, способной объединить жильё, работу и отдых. Сохранение природного нахождения растений и животных в среде создает необходимые условия для поддержки стабилизации качества жизни, формирования положительных санитарно-гигиенических условий [1 – 3].

Ландшафт оказывает особое влияние на жизни людей во всём мире. Он отличается перцепционным (от лат. *perceptio* - представление), эстетическими и терапевтическими свойствами. Мы воспринимаем ландшафт через наши органы чувств, именно поэтому он оказывает такое влияние на уровень нашего благополучия [6, 7]. Существует множество описанных опытов, свидетельствующих о роли ландшафта в лечении, восстановлении и поддержании уровня здоровья человека. Нахождение человека в неблагоприятной среде приводит к повышению артериального давления, нарушению сердечного ритма, увеличение содержания кортизола в сыворотке крови, нарушение дыхания и другое [3]. И наоборот, благоприятный ландшафт способствует снятию стресса, и стабильности нервной системы, что объясняется эффектом лицезрения естественных природных видов, природной цветовой гаммы [6].

Связь между здоровьем и ландшафтом отмечено в документах Комиссии потенциальным детерминантам здоровья ООН (CSDH) [18, 19]. В них заключено призывание к «здоровым местам для здоровья людей».

Для городской застройки характерно такие изменения рельефа, как засыпание оврагов, строительство многоэтажных домов (однообразного вида), формирование промышленных зон (за счет вырубки лесов), расширение микрорайонов [2]. Соответственно, изменена шумовая нагрузка улиц, а в зависимости от этого – особенности жизни и психологии людей.

Нерациональная, однообразная застройка маленькие по площади пространства повышение этажности домов, изменения характера растительности – все эти изменения неизбежно приводят к появлению у жителей синдрома хронической усталости, болезни адаптации, и в первую очередь – стресса [2]. Особенно на негативные последствия влияет однообразие и монотонность пейзажей ландшафта осенью и зимой. Англичане назвали такое явление «грустью новых родов» [4].

Таким образом, ландшафт оказывает определяющее влияние на психическое и эмоциональное состояние человека, а также на жизнеспособность всей антропоэкосистемы. А так как здоровье – это основополагающий фактор нашей жизни, то на ценообразование участков эстетический фактор ландшафтов будет влиять в первую очередь, особенно в населённых пунктах и на особо охраняемых территориях. Поэтому помимо рационального сочетания температурного режима, ветра, осадков, рельефа, при определении стоимости земли следует учитывать сохранение

естественного ландшафта, его развитие в условиях городской среды, внедрение компонентов ландшафтного дизайна, что сейчас является важнейшей составляющей муниципальной политики [3].

### **Библиографический список**

1. Минэкономразвития России от 07.06.2016 № 358 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»

2. Бочаров В. Л., Бугреева М. Н., Батов В. М. Экологические проблемы малых городов России // II Всероссийская научно-практическая конференция. Антропогенное воздействие и здоровье человека. Тезисы докладов. – Калуга –2018.

3. Вдовюк Л. Н., Мотошина А.А. Методические приемы оценки эстетических свойств ландшафтов Тюменской области [Электронный ресурс] / Л. Н. Вдовюк, А.А. Мотошина// Вестник Тюменского государственного университета. Социально-экономические и правовые исследования, – 2017 – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/v/metodicheskie-priemyotsenki-esteticheskikh-svoystv-landshaftov-tyumenskoj-oblasti>;

4. Петрова Н.В., Радченко Л.К., Буйдашева С.В. Комплексная оценка земель особо охраняемых территорий с учетом их гидроресурсного потенциала и ее картографическое отображение. Гео-Сибирь, том 7/2016, с.8;

5. Чекулаев В.В., Клейменов А.Н. К вопросу совершенствования методики кадастровой оценки земель рекреационного назначения и лечебно-оздоровительных местностей и курортов с учетом природных факторов. / «Социально-экономические и экологические проблемы горной промышленности, строительства и энергетики» 12-я Международная Конференция по проблемам горной промышленности, строительства и энергетики. Материалы конференции: ТулГУ, Тула, 2016. – Т2. С. 229 – 234

6. Биоклиматический паспорт лечебно-оздоровительных местностей. Рекомендации Министерства здравоохранения РФ от 7 февраля 1997 года № 96/226 (Д);

7. Министерство природных ресурсов и Экологии РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.mnr.gov.ru/maps/> – (Дата обращения 13.10.2019);

8. Manjari Rai. Sustainable Urban Landscape Practices: A New Concept to Reduce Ecological Degradation. International Journal of Scientific & Engineering Research. 2016. Vol. 7. No. 12. P. 495 – 499.